

		<b>보 도 자 료</b>		
		배포일시 2020. 8. 27(목) 총 4매(본문3, 참고1)		
담당 부서	주택기금과	담당 자	• 과장 한성수, 사무관 김지혜, 주무관 장지애 • ☎ (044) 201-3338, 3347	
공동 배포	주택도시보증공사 금융기획실	담당 자	• 실장 유승중, 팀장 홍정순, 대리 권혁 • ☎ (051) 955-5721, 5792	
	홍보비서실	담당 자	• 언론홍보팀장 서석민, 차장 이양선 • ☎ (051) 955-5431, 5613	
보 도 일 시		2020년 8월 28일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 8.27.(목) 11:00 이후 보도 가능		

## 주택도시보증공사 전세보증금반환보증 제도 개선

- 보증가입이 어려웠던 다가구·다중주택의 임차인 가입 요건 개선
  - 보증료를 체계 세분화로 맞춤형 보증료를 체계 마련

□ 국토교통부(장관 김현미)는 임차인의 보증금 보호 강화를 위해 주택도시보증공사(이하 HUG, 사장 이재광)의 전세보증금반환보증 관련 제도를 개선하여 9.7일부터 시행할 계획이라고 밝혔다.

\* 이번 제도 개선 과제는 '20년 국토부 업무계획 과제로 추진

### ① 다가구주택, 다중주택 임차인도 자유롭게, 부담 없이 가입 가능

- 기존 다가구주택의 임차인은 동일 주택 내의 다른 전세계약에 대한 보증금 확인\*이 있어야 HUG의 전세보증금반환보증을 이용할 수 있다는 불편이 있었다.

\* 다가구주택은 주택법 상 단독주택에 해당하여 임차 가구별 구분 등기가 되어있지 않아 선순위보증금 확인을 위해 타 전세계약 확인서 필요

- 앞으로는 다가구주택의 임차인도 다른 전세계약 확인 없이 기존 보증료 그대로(0.154%) HUG 전세보증금반환보증의 가입이 가능하다.

※ 예시) 보증금 7천만 원 다가구주택 세입자의 전세계약 2년 간 보증료 부담  
 = 7천만 원 x 0.154% x 2년 x (1-0.8)\* = **4만 3,120원**

\* HUG는 7월1일부터 보증료 70~80% 할인 적용 중 ('20.7.1~12.31)

- 사회배려계층(저소득, 다자녀, 장애인 및 고령자, 신혼부부, 한부모가족 등) 또는 전자계약, 모범납세자, 인터넷·모바일 가입 등은 추가 할인 적용 가능

- 타 전세계약 확인이 없어 높아진 보증 위험(리스크)\*에 따른 보증료 인상분은 임차인의 부담을 경감하기 위해 HUG가 지원할 예정이다.

\* 선순위보증금이 확인되지 않는 경우, HUG는 사고율 및 회수율 측정이 곤란하여 보증 위험(리스크) 증가, 증가하는 리스크를 고려한 적정 보증료율은 (9천만 원 이하) 0.427% / (9천만 원~2억 원) 0.460% / (2억 원 초과) 0.474%

※ 예시) 타 전세계약 확인이 없는 경우 보증금 7천만 원의 다가구주택 세입자의 적정 보증료(보증료율 0.427% 적용)는 **11만 9,560원**이나, 실제 임차인은 **4만 3,120원**만 부담하고, **7만 6,440원**은 HUG가 지원

- 또한 기존에 보증가입이 어려웠던 사각지대를 대폭 해소한다.

- 기존에는 가입이 되지 않았던 ①다중주택\* 임차인도 전세보증금 반환보증을 가입할 수 있게 되었다.

\* 다중주택: 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로, 독립된 주거 형태를 갖추지 아니한(실별 욕실 설치 가능, 취사시설 설치 불가) 단독주택, 1개 동 주택으로 쓰이는 연면적이 330㎡ 이하, 3개 층 이하

- 다가구주택의 경우와 같이 동일 주택 내 다른 전세계약 확인 없이도 가입이 가능하고, 높아진 보증 리스크에 따른 보증료 인상분에 대해 다가구주택과 동일하게 HUG가 부담할 예정이다.(보증료율 0.154%)

- 또한 임대인이 ②주택건설사업자 또는 ③법인임대사업자인 경우 임차인의 보증가입이 제한되었던 사각지대도 해소하였다.

\* 임대인이 주택건설사업자 또는 법인임대사업자인 경우 선순위채권 관련 리스크 측정이 곤란하여 현재는 임대인이 가입하도록 운영 중(임차인은 가입 제한)

## ② 보증료 부담 완화 및 HUG 리스크 관리 기반 마련

○ 이번 제도 개선을 통해 HUG는 전세보증금반환보증 보증료율 체계도 대폭 정비하였다.

- 아파트(0.128%), 비(非)아파트(0.154%)로만 구분하던 보증료율 체계를 ①주택 유형, ②보증금액, 해당 임차주택의 ③부채비율을 감안하여 세분화 한 맞춤형 보증료율 체계를 구축한다.

- 이에 따라 임차인은 자신의 임차 주택에 맞는 적정 보증료만을 부담하게 되고, HUG는 안정적인 보증 리스크 관리 기반을 마련하게 되었다.

- \* ① (주택유형) 아파트 < 단독·다가구 ≤ 기타(그 외 주택)로 구분
- ② (보증금액) 9천만 원 이하, 9천만 원 초과 2억 원 이하, 2억 원 초과로 구분
- ③ (부채비율) (전세보증금+선순위채권) / 주택가액 ≤ 80%를 기준으로 구분

- 특히 보증금 사고 위험이 낮은 경우에는 현재보다 낮은 보증료율을 적용하고, 그 외에는 보증료 인상 없이 현재의 보증료율을 유지하도록 하여 전반적인 보증료 수준은 인하하였다(참고).

○ 아울러, 보증 가입시점과 무관하게 계약기간만큼 보증료를 부담하도록 하여 고객 간 보증료 부담의 형평성도 제고할 계획이다.

□ 국토교통부 김영한 주택정책관은 “이번 HUG의 전세보증금반환보증 개선으로 많은 임차인의 보증금 불안과 보증료 부담을 줄이는 데에 큰 도움이 될 것으로 기대된다”고 말했고,

○ 주택도시보증공사 이재광 사장은 “HUG는 공공성 강화를 위해 7.1일부터 연말까지 보증료율 인하를 시행하고 있다”며, “앞으로도 이번 제도 개선과 같이 정부의 주거복지 정책을 적극 지원하는 공공기관의 사회적 책임을 다할 것”이라고 의지를 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면  
국토교통부 주택기금과 김지혜 사무관(☎ 044-201-3338) 또는 주택도시보증공사  
금융기획실 홍정순 팀장(☎ 051-955-5721)에게 연락주시기 바랍니다.

**참고**

**HUG 전세보증금반환보증 보증료를 체계 개편 (안)**

보증료율 체계 개편(안)

(단위 : %(연))

분류		부채비율	리스크 반영요율	현행요율	최종요율*	현행대비
9천만원 이하	아파트	80% 이하	0.115	0.128	0.115	- 0.013%p
		80% 초과	0.165	0.128	0.128	현행 유지
	단독/다가구	80% 이하	0.139	0.154	0.139	- 0.015%p
		80% 초과	0.171	0.154	0.154	현행 유지
	기타	80% 이하	0.139	0.154	0.139	- 0.015%p
		80% 초과	0.185	0.154	0.154	현행 유지
9천만원 ~2억원	아파트	80% 이하	0.122	0.128	0.122	- 0.006%p
		80% 초과	0.178	0.128	0.128	현행 유지
	단독/다가구	80% 이하	0.146	0.154	0.146	- 0.008%p
		80% 초과	0.184	0.154	0.154	현행 유지
	기타	80% 이하	0.146	0.154	0.146	- 0.008%p
		80% 초과	0.199	0.154	0.154	현행 유지
2억원 초과	아파트	80% 이하	0.122	0.128	0.122	- 0.006%p
		80% 초과	0.182	0.128	0.128	현행 유지
	단독/다가구	80% 이하	0.146	0.154	0.146	- 0.008%p
		80% 초과	0.189	0.154	0.154	현행 유지
	기타	80% 이하	0.146	0.154	0.146	- 0.008%p
		80% 초과	0.204	0.154	0.154	현행 유지

\* HUG는 보증료율 70~80% 할인 적용 중(20.7.1~12.31)으로 할인 기간 내 가입 시 최종 요율에서 할인된 금액으로 보증 가입 가능 (0.023%~0.0462%)